物业出租合同

出租方（以下简称甲方）：　江门市蓬江区城市管理和综合执法局

纳税人识别号：　11440703582982189R

法定代表人或授权委托人：　刘学智

地址：　江门市蓬江区幸福路 20-22 号

电话：　0750-8222963

承租方（以下简称乙方）：　　

纳税人识别号/身份证号码：　　

法定代表人或授权委托人：　　

地址：　XX 省 XX 市 XX 区 XXX 路 XX 号 XX

电话：　XXXXXXXXXXXXX

根据中华人民共和国的相关法律法规的规定，甲、乙双方于 20XX 年　月　日在平等、自愿的基础上，签订本合同，现就乙方承租甲方物业事宜，经协商达成一致意见，订立本合同。

第一条 租赁物业基本情况

1、甲方将位于广东省江门市蓬江区 XXX 路 XXXX 号（以下简称“租赁物业”）出租给乙方，租赁面积为 XXX 平方米的物业。

物业性质：（住宅用房☐　非住宅性用房☑）

详细地址：　江门市蓬江区 XX 路 XXX 公用市政设施　。

2、乙方应自行完善租赁物业消防、防盗、水电等设施及手续，并承担相关费用。

3、乙方需承担本次物业出租评估费用 XXX 元，乙方竞租后收到收费通知 10 个工作日内支付。

第二条 租赁期限

1、本合同租赁期限为 5 年，从 20XX 年 X 月 X 日到 20XX 年 X 月 X 日止。

2、甲方有权要求乙方提供营业执照、授权委托书等文件，以证明乙方合法有权承租租赁物业的具体用途。

3、租赁合同期限届满后，本合同自动终止。甲方按照有关规定办理重新公开招租事宜，乙方成功续租，再另行签订租赁合同。

第三条 租金调整及支付方式

租金支付期限与方式:租金按月结算，按照“先交租后使用”的原则，双方确认，乙方应于每月10日前，将当月租金足额支付至本合同约定的甲方账户。甲方向乙方出具等额发票。租赁期限内的租金具体数额如下:

计算期间	月租金金额	备注
20XX年X月 X 日 至 20XX年X 月 X 日		
20XX年X月 X 日 至 20XX年X 月 X 日		
20XX年X月 X 日 至 20XX年X 月 X 日		
20XX年X月 X 日 至 20XX年X 月 X 日		月租金上浮5%
20XX年X月 X 日 至 20XX年X 月 X 日		

1、租金采用一保一交的方式，签订合同时需缴交1个月的租金即人民币 XXXX 元（大写：XXXXX元整 ）作为租赁保证金，并支付首月租金。

2、首月租金为人民币（小写）XXXX元/月，人民币（大写） XXXXX元整 。每满3年递增5%进行调整。

3、甲方指定收款账户信息如下:

开户行: _____

户　名: _____

账　号: _____

4、装修免租期限

（1）施工程序: 因经营需要进行的装修，需要向甲方报送装修方案，甲方在10个工作日内审批，乙方经批准后才可以进行施工。

（2）免租期申请: 若乙方申请装修免租期，应在提交装修方案时一并提出书面申请。甲方根据乙方的装修投资规模、方案合理性及对物业的影响，有权决定是否给予及具体免租期限，原则不超过贰个月，情况特殊的，经申请许可延长。免租期内乙方免交租金，但仍需承担物业管理费、水电费等其他所有费用及安全责任。

第四条 租赁期间相关费用

1、用水用电用气报装及缴费、扣款账户转移，

（1）重新报装水电气: 物业没有独立水电气表的，甲方及其下属各中心提供必要的协助，帮助乙方办理接水接电接气新账户的手续。乙方自行报装、过户水电气表及线路的，乙方需要提前将施工方案报送甲方及其下属中心，经批准后方可施工，相关费用需要乙方承担。没能独立报装水电，可向甲方下属的管理单位借用水电。

（2）租赁期满，乙方若未能竞得续租，乙方需提供必要的资料和协助，将水、电、气等账户过户给甲方。

（3）扣款账户转移：物业已有独立水电气表的，甲方协助乙方进行扣款账户转移，并由乙方自行交纳水电费。

2、租赁期间的其他费用

租赁期间，物业产生的电话费、网络使用费、电视收视费，以及政府相关部门收取的垃圾清运处理费、治安管理与居委费用分摊等费用由乙方自行承担。

第五条 装修期间费用

1、乙方在不破坏租赁物业主体结构，符合本合同物业管理要求且不损害业主、其他租户利益的前提下，有权根据需要自行需要对租赁物业业进行装修、装饰或添置新物。所有费用、装修期间产生的责任风险全部由乙方负责。

2、若因乙方装修质量不过关，导致房屋结构受损、功能丧失或影响正常使用，乙方应承担修复责任，并赔偿甲方因此遭受的直接和间接损失。

3、乙方在装修过程中，应严格遵守施工安全规范，确保装修活动不对房屋及周边环境造成安全隐患。若因乙方装修行为导致房屋存在安全隐患，乙方应立即采取措施消除隐患，并承担由此产生的全部费用。若因乙方装修行为引发安全事故，乙方应承担全部法律责任，并赔偿甲方及第三方因此遭受的损失。

4、乙方在装修过程中，应确保不侵害第三人的合法权益，包括但不限于相邻关系、知识产权等。若因乙方装修行为侵害第三人权益，乙方应自行与第三人协商解决纠纷，并承担由此产生的全部法律责任和赔偿责任。若因此导致甲方受到损失或影响，乙方还应赔偿甲方因此遭受的损失。

第六条 商铺经营及住宅使用要求

1、甲方要求乙方提供营业执照、身份证复印件等文件，以证明乙方合法有权承租租赁物业。

2、乙方未经甲方允许不得对租赁物业进行违规加建、改建、搭建，不得进行违法经营活动。

3、乙方在经营中要满足安全生产要求，做好水、电、气等维护，防火防漏电防燃气泄露等安全措施，若发现经营或居住过程中的安全隐患，甲方责令乙方立刻整改，确保生产、居住安全。

4、乙方在经营期间要注意环境卫生及日常保洁，遵守社会公德，门前及周边实施门前三包措施（公园配套用房必须在显眼地方设置标识“游客服务中心”，并提供咨询服务）

5、租赁合同期满后，需在七天内做好物业交接手续。装修和改造的不可拆卸的硬件设备和结构（包括但不限于嵌入墙体的电线、水管、燃气管道、固定在地面或墙体上的设备、设施等；装修结束后由甲方安排相关股室或中心进行不可拆卸硬件、设备的验收和登记），不得拆走或破坏。若擅自破坏设施和结构，甲方有权要求乙方进行赔偿。甲方有权要求乙方进行恢复原状并赔偿因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于直接经济损失、间接经济损失及甲方为恢复原状所支付的一切费用。如乙方未能在规定时间内完成物业交接，每逾期一天，乙方

应向甲方支付相当于一个月租金的5%作为违约金，若逾期20天，乙方还未能完成交接，甲方无条件收回租赁物业，自行处理物业内所有物品、设施，并收取相对应的违约金。

第七条 双方权利义务

1、甲方的权利和义务

（1）甲方按租赁物业现状交付乙方使用。乙方在本合同书上签名或盖章则视为乙方完全知悉本租赁物业的所有状况，包括但不限于其权属、安全性、存在瑕疵等有关情况，并对此无任何异议，不以租赁物业自身的问题为由向甲方主张补(赔)偿或终止本合同等。

（2）甲方对租赁物业不承担改建、基建等责任。乙方不得随意拆建租赁物业,如乙方需要对租赁物业进行改建、基建、修缮、装修时,应征得甲方书面同意，所需资金由乙方自行负责，改建、基建、修缮、装修期间除有特别约定外租金照常计收。如需拆改公共水管、电线等，须将图纸方案以书面提交给甲方审批后方可动工。如需报建、报批的,乙方必须按相关规定履行报建、报批手续,经相关部门审批同意后,选择有资质的施工单位才能进行施工，并按甲方要求向甲方报备相关报建及审批资料。施工期间质量及安全问题全部由乙方负责,如因此造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方全部损失,同时甲方有权单方终止本租赁合同。

（3）租赁期间甲方不得随意进入租赁物业内，影响乙方对该租赁物业使用。但在紧急、异常或发生公共安全情况下，为维护甲方或乙方或其他承租人的安全合法权益，甲方有权直接进入租赁物业内。

（4）租赁期间，甲方将租赁物业抵押给银行或其他金融单位的,乙方必须配合甲方进行融资行为。

（5）其他情况甲方有权单方终止本合同，并没收租赁保证金：①未经甲方同意，转租、分租、转让、转借租赁物业；②乙方或次承租人利用租赁物业从事违法犯罪活动；③不按安全生产责任管理规定及其他相关规定租用租赁物业；④租赁期内，乙方延期交纳租金、水电费或其他应由乙方负担的费用等累计超过3次(含本数)；⑤故意损坏租赁物业及其相关设施的；⑥违反本合同约定的租赁用途；⑦违反本合同的其他约定。

2、乙方的权利和义务

（1）租赁期间，甲方将租赁物业的使用权转移给乙方的，使用权转移后，享有甲方享有的权利，承担甲方承担的义务。按照本合同约定功能和用途使用租赁物业，不得从事非法活动。

（2）乙方应按照合同约定按时、足额支付租金、保证金、水电费以及其他应由乙方支付的费用。

（3）如乙方需要供电增容，相关手续经甲方书面同意后由乙方负责申办,因办理供电增容所需缴纳的全部费用由乙方承担。

（4）乙方应做好租赁物业的消防安全、管理，包括制定防火、防盗措施，配置合格的消防设备并确保正常使用，并负担相关费用。租赁物业任何门窗玻璃等如有损坏，乙方视情况采取紧急防范措施并及时更换，租赁物业用电、用水、电信、空调设备、消防等设施发生损毁的，由乙方承担日常维修修复和管理责任。（乙方在租赁期内要维护租赁物业的安全,依照国家有

关法律法规做好治安、防火、环保卫生等工作,并要按规定配置消防设备设施，加强安全管理。如因乙方加建或改动租赁物业结构或使用不当造成租赁物业损坏或影响安全的,乙方应负责出资修复并向甲方赔偿由此造成的一切损失和费用支出。乙方应承担使用管理租赁物业不当造成的安全事故责任或被政府相关部门处罚的一切法律和经济责任，如因此造成甲方损失的，乙方仍须赔偿甲方损失。）

（5）乙方应保管好自有的财物,如因财物被窃、损坏等造成损失的由乙方自行承担，乙方不得以此为由向甲方主张权利。

（6）租赁期内，乙方不得在租赁物业范围内外或附近堆积危险物品或有易燃、恶臭、有毒、有妨害公共卫生及安全之物品。因乙方自身经营行为引发的任何损失或赔偿责任，与甲方无关，如因此造成甲方损失的，乙方需承担赔偿责任。

第八条 租赁物业使用权的转让与转租

1、租赁期内，未经甲方同意乙方不得将租赁物业部分或全部转租给他人，乙方不得擅自抵押、赠予租赁房屋，更不得用于违规的营业用途。否则，视为乙方违约，甲方有权没收保证金，解除本合同，收回租赁物业，不作任何补偿。乙方还应赔偿甲方因此造成的全部损失。

2、若经甲方书面同意转租的，乙方有义务对次承租人进行筛选、严格管理并与次承租人签订书面租赁合同。乙方须对次承租人的行为承担连带责任，并将次承租人的姓名、身份信息、电话号码及乙方与次承租人之间的租赁合同书面提交给甲方备案。

3、无论次承租人是否向乙方缴纳租金、水电费或相关费用，乙方均应按时向甲方缴纳租金、水电费或其他应由乙方负担的费用。

第九条 安全责任（设施维护与安全管理）

甲乙双方应共同遵守国家和地方有关水电气安全使用的法律法规、主合同要求的相关内容，加强水电气安全管理。

1、乙方是其生产经营活动中安全生产责任的主体，依法对其安全生产承担全面责任，自觉遵守国家有关安全生产、消防的法律、法规和劳动安全生产、职业病防治等管理规定及租赁物业的各项安全管理规章制度，完善安全生产条件，在确保安全的前提下组织实施生产经营活动。

2、乙方租赁期间在租赁物业范围内发生的任何安全生产、消防或其他任何事故造成乙方及其工作人员（包括乙方委托单位或雇佣人员）及其他人的人身或财产损害（包括但不限于违反本合同约定使用租赁物业发生的损害）的，一切责任均由乙方承担，与甲方无关。具体如下：

（1）甲方：甲方应对乙方进行水电气安全知识宣传，负责监督建筑及其附属设施的设置和运行是否合规，定期检查。甲方委托相关中心负责日常管理、巡查物业外观、内外结构、设备等是否存在安全隐患，委托下属中心对物业做好日常巡查管理，并做好管理台账。

（2）乙方：日常运行中，乙方需保障水电气等所有相关线路在其经营场所内运行的安全，应积极配合并向其员工、访客等传达相关安全要求，合理使用水、电、气等的设施设备，确保

水、电、气设施设备的安装、改造符合相关安全标准。乙方在进行室内装修、安装时需要拆装改造墙体或改造水电线路时，需提前向甲方提交申请及施工方案，经甲方审核同意后方可施工，并由甲方派人监管施工。设施设备的施工过程中，乙方应严格遵守安全规范，聘请有资质的专业人员进行操作，并接受甲方及其下属中心的监督检查。积极配合甲方对设施定期或不定期的安全检查。不得超负荷用电或擅自改变用水用电用气用途。

（3）若因乙方违反本协议规定，不合理使用导致水电气设施设备损坏或发生安全事故的，给甲方或第三方造成人身伤害或财产损失的，甲方有权解除租赁合同。同时，乙方应承担全部法律责任，并应承担修复费用及因此给甲方或其他受影响第三人造成的全部损失。（包括但不限于医疗费、误工费、律师费等）。

（4）禁止行为：乙方在使用物业的时候，禁止形成“三合一”（将生产、生活、仓库或经营等多种功能混合设置在同一建筑内的场所）场所，若有违反，甲方有权立即终止合同，没收保证金，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失。

第十条 租赁物业的修缮

按“谁使用、谁负责”的原则，租赁物业的水、电线路设施、排水管渠等设备设施及其附属物(包括但不限于门、窗、排水管渠、水电设备使用等)的保养、检测、修缮、维护均由乙方负责，因乙方使用不当或修护不善导致损害发生的，由乙方承担一切责任。如非乙方原因，由相应责任方承担责任。建筑物主体结构如出现问题时,乙方应及时采取有效防范措施并书面报告甲方,甲方在接到乙方的书面报告后要及时进行检查鉴定,非因乙方责任的,由甲方负责维修,乙方应积极配合，因乙方责任的由乙方负责维修。如因乙方怠于通知甲方而导致损害发生的，由乙方承担一切法律及经济责任。

第十一条 合同的变更、解除与终止及双方违约责任

1、双方因故确需提前解约，须提前 30 天书面通知并得到对方的书面同意，方可提前解约。

2、甲方有如下行为之一视为违约，乙方有权单方面解除、终止本合同，并可以追究甲方年租金 10%的违约责任。

（1）无合理原因，未按合同约定延迟 10 天以上交付租赁物业的;

（2）无权向乙方出租租赁物业或将租赁物业另行出租的。

3、乙方有如下行为之一视为违约，甲方有权单方面解除、终止本合同，没收保证金并收回租赁物业。乙方需赔偿甲方因此遭受的全部损失。

（1）违反本合同约定或有关法律法规政策，经通知仍不改正;

（2）未按照本合同约定时间向甲方支付租金或其他应缴纳的费用，拖欠 15 天以上的，每逾期一天，乙方应向甲方支付相当于一个月租金的 5%作为违约金。

4、任何一方提前提出解除合同或者合同期满后，双方都必须履行以下义务:

①乙方应于本合同解除或终止后七天内搬迁并清空租赁物业内物品后归还甲方、乙方遗留在租赁物业内的物品，甲方有权处置。

②交清实际使用租赁期内的租金及其它因本合同所产生的费用后，甲方无息退回保证金。

③乙方不得随意拆除租赁物业内的固定装修和不可移动的设施。

5、因不可抗力因素导致甲、乙双方无法履行本合同的，本合同终止。或因政府（区县级以上）征用、采购、收回或拆迁租赁物业等原因导致本合同无法继续履行的，合同终止。双方互不承担违约责任，但乙方应依约定承担租赁物业已使用期间的租金及其他费用，甲方无息退回保证金。

6、乙方若有违法违规使用、不按照安全生产要求、拒绝安全整改等情况，甲方可以自行决定终止合同，并追究乙方及相关人员的责任。

第十二条免责条款

1、在租赁期内，租赁物业如被政府征收、有关职能部门(包括甲方上级单位)征用或被纳入“三旧改造”规划、城市开发建设等需要(以市政府或其职能部门或甲方上级单位的文件通知要求为准)收回租赁物业时，甲方提前 60 日书面通知乙方(包括按本合同租赁物业地址向乙方邮寄)即可提前终止本合同，乙方应无条件服从并在本合同约定的时间内搬离，甲方无需承担违约责任，对乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿。

2、在租赁期内，乙方必须配合执行城市管理或道路扩宽等政府行为要求、租赁物业外部装修装饰要求或门前道路管理要求，并清楚租赁物业的现状和存在的各种瑕疵，乙方不得因上述所述原因向甲方或有关单位部门提出任何补偿、赔偿。

第十三条 未尽事宜

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均视为本合同组成部分，与本合同具有同等约束及法律效力。

第十四条 争议解决

在履行本合同过程中，如发生争议，应首先由双方当事人友好协商或申请调解；协商或调解解决不成的，可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 通知方式

根据本合同需要发出的全部通知以及甲、乙双方的文件往来及合同的有关通知和需求等，应以书面形式进行；乙方给予甲方或甲方给予乙方的文件、传真或电邮一经发出，挂号邮件以

本合同第一页所述的通讯地址并以对方为收件人付邮五日后或以专人递至前述通讯地址，若有人为因素拒收件时均视为已经送达，对合同另一方具有约束力。任何一方地址变更的，应当提前三天有效通知对方，否则应承担不能送达的法律责任。

第十六条 合同文件

本合同自双方签字或盖章后生效。本合同及附件一式四份，由甲方两份，乙方两份，均具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签名）：
签署时间：_____年_____月_____日

乙方：（盖章）

法定代表人/授权委托人（签名）：
签署时间：_____年_____月_____日